KAPITAL RAYA SDN. BHD.

v.

BLOOMVILLE CORPORATION SDN. BHD.

MAHKAMAH RAYUAN, KUALA LUMPUR
DATO' SHAIK DAUD MOHD. ISMAIL HMR
DATO' SITI NORMA YAAKOB HMR
DATO' AHMAD FAIRUZ SHEIKH ABD. HALIM HMR
[RAYUAN SIVIL NO: B-02-434-95]
1 OKTOBER 1996

PROSEDUR SIVIL: *Penghakiman terus - Aturan 14 Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980 - Samada wujud isu yang boleh dibicarakan - Tugas Mahkamah.*

KONTRAK: *Kontrak bersyarat - Jual beli tanah - Tawaran untuk membeli "tertakluk kepada kontrak" - Penerimaan tawaran - Terma dan syarat kontrak tidak dipenuhi - Samada tiada kontrak wujud.*

Pada 1 April 1993, melalui satu surat tawaran, responden menawar untuk membeli sebidang tanah milik perayu dengan harga RM9 juta. Sehubungan itu, wang pendahuluan sebanyak RM180,000 telah dibayar oleh responden untuk dipegang oleh Peguamcara perayu sebagai pemegang amanah harta. Fakta menunjukkan bahawa surat tawaran responden berkenaan bertanda dengan perkataan "subject to contract". Selain itu, surat tawaran itu juga mengandungi syarat bahawa kedua-dua pihak harus bersetuju dengan terma-terma jualbeli dalam tempoh 30 hari, dan 7 hari selepas itu harus menandatangai perjanjian jual beli yang formal.

Kedua-dua pihak gagal menandatanagi perjanjian jualbeli yang formal dalam tempoh yang ditetapkan, dan berikutan itu responden memohon supaya wang pendahuluan dikembalikan. Perayu bertegak untuk merampas wang tersebut. Responden memohon perintah Mahkamah untuk pengembalian wang di atas, dan seterusnya memohon untuk memasukkan penghakiman muktamad di bawah A. 14 Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980. Pesuruhjaya Kehakiman yang bijaksana memutuskan bahawa dalam halkeadaan kes tidak terdapat apa-apa isu yang boleh dibicarakan, dan dengan itu membenarkan permohonan responden. Perayu merayu.

Diputuskan:

Oleh Ahmad Fairuz Sheikh Abd. Halim HMR (menyampaikan penghakiman Mahkamah):

[1] Tuntutan responden dengan tegasnya menjulangkan ketidakwujudan suatu kontrak di antara responden dan perayu. Surat tawaran responden untuk membeli tanah berkenaan bukan sahaja bermula dengan perkataan-

perkataan 'subject to contract' tetapi juga menyebut di dalam perenggan duanya berkenaan syarat-syarat yang perlu dipatuhi sebelum termaktubnya sesuatu perjanjian.

[2] Kesan dari surat tawaran responden di atas, terutama perenggan duanya, ialah bahawa kedua-dua pihak harus bersetuju dengan terma-terma jual beli yang formal dalam tempoh masa 30 hari dari tarikh penerimaan surat tawaran itu. Yang bermakna, kedua-dua pihak masih belum bersetuju dengan terma-terma yang patut ada di dalam perjanjian jualbeli yang formal itu yang hanya boleh disempurnakan jika mereka bersetuju dengan terma-terma yang terkandung di dalamnya.

[3] Apabila perkataan-perkataan 'tertakluk kepada kontrak' digunakan, Mahkamah akan cenderung untuk memberi kesan kepada perkataan-perkataan itu kecuali terdapat keterangan yang menunjukkan sebaliknya. Hasilnya adalah bahawa sesuatu perjanjian yang dibuat tertakluk kepada kontrak adalah tidak mempunyai kesan undang-undang.

[4] Pesuruhjaya Kehakiman adalah betul bilamana memutuskan bahawa tidak terdapat isu-isu yang boleh dibicarakan dalam kes ini. Beliau jelas tidak melakukan apa-apa kesalahan dan keputusannya itu haruslah dikekalkan.

[Rayuan ditolak]

***[English** Translation of Headnotes]*

***CIVIL PROCEDURE:** Summary judgment - Order 14 Rules of the High Court 1980 - Whether triable issue existed - Duty of Court.*

***CONTRACT:** Conditional contract - Sale and purchase of land - Offer to purchase made "subject to contract" - Acceptance of offer - Terms and conditions of contract not performed - Whether no contract existed.*

On 1 April 1993, by way of an offer letter, the respondent offered to purchase a piece of land owned by the appellant at a price of RM9 million. Accordingly, a deposit of RM180,000 was paid by the respondent which was to be held in trust by the appellant's solicitors. The facts showed that the offer letter of the respondent bore the words "subject to contract". Besides, the offer letter was also conditional on the parties agreeing to the terms of sale and purchase within a period of 30 days, and signing a formal agreement within 7 days thereof.

The parties failed to enter into an agreement within the stipulated period, and in the circumstances the respondent sought for a refund of the deposit. The appellant however was intent on forfeiting the said sum. In the event, the respondent applied for an order for the refund of the monies, and thereafter, prayed for final judgment under O. 14 Rules of the High Court 1980. The learned Judicial Commissioner held that there were no triable issues and hence allowed the respondent's application. The appellant appealed.

Held:

Per: Ahmad Fairuz Sheikh Abd. Halim (delivering the judgment of the Court):

[1] The respondent's claim clearly pointed to there being no contract between the respondent and the appellant. The respondent's letter of offer for the purchase of the said land not only began with "subject to contract" but laid out, in its para. two, the conditions to be fulfilled before an agreement could be finalised.

[2] The effect of the respondent's letter of offer, in particular para. 2 thereof, is that, both parties ought to agree to the terms of the formal sale and purchase agreement within a period of 30 days from the date of acceptance of the offer. This means that both parties were still at odds as to the terms to be incorporated in the formal agreement, which could only be executed if there was agreement as to its terms.

[3] When the phrase, "subject to contract" is used, the Courts tend to give effect to those words unless there is strong evidence to the contrary. The result is that the agreement herein, which is made "subject to contract" is of no legal effect.

[4] The Judicial Commissioner is correct in his finding that there were no triable issues here. Clearly, he did not err in law and his decision ought to be maintained.

[Appeal dismissed]

Kes yang dirujuk:
Gold Ores Reduction Co. v. Pain [1892] 2 QB 14 ***(disebut)***
National Company for Foreign Trade v. Kayu Raya Sdn. Bhd. [1984] 2 MLJ 300 ***(disebut)***
Bank Negara Malaysia lwn. Mohd Ismail & Ors. [1992] 1 MLJ 400 ***(diikuti)***
Von Hatzfeldt-Wildenburg v. Alexander [1912] 1 Chancery, 284 ***(dirujuk)***
Lim Keng Siong & Anor. v. Yeo Ah Tee [1983] 2 MLJ 39 ***(dirujuk)***
Low Kar Yit & Ors. v. Mohamed Isa & Anor. [1963] 29 MLJ 165 ***(diikuti)***
Air Hitam Tin Dredging (M) Bhd. lwn. Y.C. Chin Enterprises Sdn. Bhd. [1994] 3 CLJ 133 ***(diikuti)***

Perundangan yang dirujuk:
Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980, A. 14

Bagi pihak perayu - Mathew Thomas Philip (M.K. Chan); T/n. Raja, Darryl & Loh
Bagi pihak responden - Steven Thiru; T/n. Shook Lin & Bok

PENGHAKIMAN

Ahmad Fairuz Sheikh Abd. Halim HMR:

Ini adalah rayuan terhadap keputusan Pesuruhjaya Kehakiman Mahkamah Tinggi, Shah Alam, yang telah membenarkan permohonan yang dibuat oleh Bloomville Corporation Sdn. Bhd. (responden) supaya beliau dapat memasukkan penghakiman muktamad di bawah A. 14 Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 terhadap Kapital Raya Sdn. Bhd. (perayu). Mahkamah ini, dalam persidangannya pada 15 Ogos 1996, telah menolak rayuan ini dengan kos dan mengarahkan deposit diberi kepada responden untuk kos.

Perayu adalah pemilik berdaftar sebidang tanah yang ingin dibeli oleh responden. Melalui sepucuk surat bertarikh 1 April 1993, responden menawar kepada perayu untuk membeli tanah berkenaan. Surat itu juga mengesyorkan beberapa terma dan syarat. Antaranya ialah:

(a) harga belian adalah sebanyak sebanyak RM9 juta.

(b) wang sejumlah RM180,000 dibayar kepada peguamcara perayu sebagai pemegang amanah harta (stakeholder). Wang ini adalah sebagai deposit dan bayaran terhadap sebahagian harga belian.

(c) Perayu boleh merampas wang tersebut sekiranya responden gagal atau enggan menyempurnakan perjanjian jualbeli yang formal dalam tempoh masa 7 hari selepas semua terma-terma perjanjian jualbeli itu dipersetujui oleh kedua-dua pihak dalam tempoh masa 30 hari dari tarikh penerimaan surat tawaran itu.

(d) Sekiranya perayu gagal atau enggan menyempurnakan perjanjian jualbeli yang formal dalam tempoh masa 7 hari selepas semua terma-terma perjanjian jualbeli dipersetujui oleh kedua-dua pihak dalam tempoh masa 30 hari dari tarikh penerimaan surat tawaran itu responden berhak dikembalikan wang itu dengan serta merta apabila beliau menuntutnya.

Melalui surat bertarikh 3 April 1993, perayu telah memaklumkan responden bahawa cek bernilai RM180,000 yang diberi oleh responden telah dimasukkan ke dalam banknya dan tawaran responden itu diterima. Pada 21 April 1993, responden kemukakan deraf pertama perjanjian jualbeli untuk kelulusan perayu. Responden bagaimanapun telah meminta lanjutan masa dari 3 Mei 1993 kepada 15 Mei 1993 "untuk pihak-pihak berkenaan menyetujui terma-terma perjanjian jualbeli itu kerana" wakil responden berada di luar negeri. Perayu bersetuju melanjutkan tempoh masa itu sehingga 18 Mei 1993. Sungguhpun demikian, responden, melalui surat-surat bertarikh 30 April 1993 dan 17 Mei 1993, telah meminta lagi lanjutan masa tambahan atas alasan bahawa wakil mereka masih berada di luar negeri. Perayu tidak bersetuju. Perayu beritahu responden yang beliau "akan melaksanakan haknya untuk merampas wang cengkeram sebanyak RM180,000" itu kerana tempoh masa itu telah tamat tanpa terma-terma perjanjian itu dipersetujui. Responden membantah kerana, mengikutnya, perayu

tidak berhak merampas wang itu. Perbuatan perayu itu bertentangan dengan kehendak perenggan 2(IV) surat tawaran bertarikh 1 April 1993. Oleh kerana itu responden menuntut agar perayu mengembalikan wang RM180,000 itu kepadanya. Begitulah dengan ringkasnya perenggan 2 dan perenggan ini memperihalkan penyata tuntutan responden.

Peguam terpelajar perayu mengakui bahawa suatu kontrak formal masih belum wujud. Sungguhpun demikian, ujar Peguam terpelajar itu, penyata tuntutan responden menyatakan yang suatu kontrak telah tercapai. Namun demikian, semasa perbicaraan permohonan di bawah A. 14 Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 responden sebaliknya menghujahkan bahawa surat tawaran itu adalah surat yang menyatakan tujuannya sahaja. Ini, mengikut Peguam terpelajar perayu, adalah suatu isu yang boleh dibicarakan. Seterusnya, sambil merujuk kepada perenggan 7 penyata tuntutan responden yang mengatakan bahawa cek RM180,000 telah dimasukkan ke dalam bank dan tawaran responden telah diterima oleh perayu, Peguam terpelajar perayu itu memperlihatkan bagaimana responden dalam perbicaraan permohonannya di bawah A. 14 itu menghujahkan bahawa penerimaan perayu itu adalah suatu penerimaan yang bersyarat. Ditambah lagi oleh Peguam terpelajar itu, bahawa penyata tuntutan responden tidak menyebut mengenai surat tawaran responden itu menggunakan perkataan-perkataan "subject to contract". Tetapi semasa perbicaraan permohonan A. 14 itu responden telah menghujahkan bahawa surat itu adalah surat yang tertakluk kepada kontrak. Oleh itu, tegas Peguam terpelajar perayu, wujudnya atau tidak suatu perjanjian adalah suatu isu yang boleh dibicarakan. Ketara, kata Peguam terpelajar perayu, responden telah menyimpang dari penyata tuntutannya. Lantas Peguam terpelajar perayu mengutarakan keperluan sesuatu penyata tuntutan itu sendiri, bagi maksud permohonan di bawah A. 14, berada dalam keadaan lengkap dan baik. Sebarang kecacatan atau peninggalan di dalam penyata itu tidaklah boleh diperbetulkan atau ditambahkan oleh affidavit plaintif (Kes *Gold Ores Reduction Co. v. Pain* [1892] 2 QB 14 yang dirujuk oleh kes *National Company for Foreign Trade v. Kayu Raya Sdn. Bhd.* [1984] 2 MLJ 300 di muka surat 303, diketengahkan oleh Peguam terpelajar perayu bagi menyokong hujahnya itu.)

Dalam penghujahannya, Peguam terpelajar responden menarik perhatian Mahkamah ini kepada perenggan 2(IV) surat tawaran responden bertarikh l April 1993 yang terdapat di muka surat 96 Rekod Rayuan. Perenggan 2(IV) surat itu memberi hak kepada perayu seperti yang disebutkan dalam perenggan 2(c) penghakiman ini. Begitu juga ianya memberi hak kepada responden seperti dibentangkan dalam perenggan 2(d) penghakiman ini. Berhubungkait dengan perenggan 2(IV) surat itu wajar sekali diperhatikan, seperti dianjurkan oleh Peguam terpelajar responden, kandungan perenggan 2(VI) surat yang sama itu. Perenggan itu menghalang perayu daripada mengemukakan peruntukkan-peruntukkan, syarat-syarat, terma-terma, akujanji-akujanji atau waad-waad yang tidak menasabah ke dalam perjanjian jualbeli yang formal itu. Selain dari ini, ditonjolkan pula oleh Peguam terpelajar responden perkataan-perkataan "subject

to contract" yang tertera di bahagian atas muka surat pertama surat tawaran itu. Turut diketengahkan kepada Mahkamah ini oleh Peguam terpelajar itu, surat perayu bertarikh 3 April 1993 (muka surat 99 Rekod Rayuan). Dikatakannya bahawa perenggan 2.3 surat itu memperuntukkan supaya responden menyewa premis itu daripada perayu pada kadar RM90,000 sebulan mulai daripada 1 Jun 1993 untuk selama tiga tahun dengan opsyen untuk tiga tahun dan wang RM180.000 itu ditukar menjadi deposit bagi penyewaan jika salah satu daripada syarat-syarat dalam perenggan 2.1 dan 2.2 itu tidak disempurnakan dalam tempoh masa yang dipersetujui. Ini, tegas Peguam terpelajar responden, tidak terdapat di dalam surat tawaran 1 April 1993. Tidak pula terdapat, mengikut Peguam terpelajar responden, sebarang keterangan yang menunjukkan bahawa perenggan 2.3 itu telah dipersetujui oleh responden. Justeru itu, Peguam terpelajar itu berhujah, adalah jelas bahawa perenggan itu adalah suatu tawaran balas. Tidak memadai dengan hujah ini, didedahkan pula perenggan 6 surat 3 April 1993 itu (di muka surat 100 Rekod Rayuan). Dikatakan oleh Peguam terpelajar perayu bahawa penerimaan yang disebutkan di dalam perenggan 6 itu adalah nyata suatu penerimaan yang bersyarat.

Adalah ketara dari penghakiman Yang Arif Pesuruhjaya Kehakiman bahawa perkara wujudnya atau tidak isu-isu yang boleh dibicarakan telah diambilkira oleh beliau. Tidak terdapat sebarang isu yang boleh dibicarakan. Itu keputusan Yang Arif. Kerana itu permohonan responden untuk penghakiman muktamad di bawah A. 14 Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 dibenarkannya. Pendapat Yang Arif Pesuruhjaya Kehakiman mengenai kemestian wujudnya isu-isu yang boleh dibicarakan itu adalah selaras dengan keputusan Mahkamah Agung dalam *Bank Negara Malaysia lwn. Mohd Ismail & Ors.* [1992] 1 MLJ 400, di dalam mana Mahkamah Agung telah mengutarakan supaya Mahkamah yang membicarakan sesuatu permohonan di bawah A. 14 hendaklah berpuas hati, di atas keterangan-keterangan affidavit, bahawa pembelaan yang telah dikemukakan itu bukan sahaja membangkitkan suatu isu tetapi mestilah juga membangkitkan suatu isu yang boleh dibicarakan. Penentuan mengenai wujudnya atau tidak suatu isu yang boleh dibicarakan adalah tertakluk kepada fakta atau perundangan yang terdapat di dalam setiap suatu kes seperti didedahkan oleh keterangan-keterangan affidavit di hadapan Mahkamah itu *("Held, (1) In an application under O. 14, the Court has to be satisfied on affidavit evidence that the defence has not only raised an issue, but also that the said issue is triable. The determination of whether an issue is or is not triable depends on the facts or the law arising from each case as disclosed in the affidavit evidence before the Court ...")* Dalam penghakimannya, Yang Arif juga memetik saranan Mahkamah Agung dalam kes *Bank Negara Malaysia lwn. Mohamed Ismail* itu yang menyatakan bahawa tugas seseorang Hakim yang membicarakan permohonan di bawah A. 14, Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 tidak berakhir apabila sesuatu fakta itu ditegaskan oleh sesuatu pihak dan kemudiannya fakta itu dinafikan atau dipertikaikan oleh pihak yang lain di dalam sesuatu affidavit. Apabila

penegasan, penafian atau pertikaian itu adalah sesuatu yang taksa atau berkekurangan di dalam kepersisannya, atau ianya bercanggahan dengan dokumen-dokumen kontemporari yang tidak dipertikaikan atau kenyataan-kenyataan yang lain oleh deponen yang sama, atau ianya adalah sesuatu yang semula jadinya tidak mungkin maka Hakim itu mempunyai tugas untuk menolak penegasan atau penafian itu dan dengan demikian menyebabkan isu itu menjadi tidak lagi boleh dibicarakan. Kecuali dipatuhi prinsip ini, seseorang Hakim tidak mungkin mampu melaksanakan budibicaranya dengan adil didalam mana-mana permohonan di bawah A. 14 *(Held (2) - Under an O. 14 application, the duty of a Judge does not end as soon as a fact is asserted by one party, and denied or disputed by the other in an affidavit. Where such assertion, denial or dispute is equivocal, or lacking in precision or is inconsistent with undisputed contemporary documents or other statements by the same deponent, or is inherently improbably in itself, then the Judge has a duty to reject such assertion or denial, thereby rendering the issue not triable. Unless this principle is adhered to, a Judge is in no position to exercise his discretion judicially in an O. 14 appliction.)* Prinsip ini adalah penting memandangkan terdapatnya pertikaian mengenai kewujudan kontrak antara perayu dan responden. Surat-surat telah menjadi bahan-bahan penghujahan-penghujahan kedua-dua pihak. Kes *Von Hatzfeldt-Wildenburg v. Alexander* [1912] 1 Chancery, 284, semasa mengulas mengenai dokumen-dokumen/surat-surat yang dikatakan telah membentukkan suatu kontrak, menegaskan bahawa suatu persoalan tafsiran akan muncul sekiranya dokumen-dokumen/surat-surat itu menghasratkan pelaksanaan suatu kontrak tambahan antara pihak-pihak berkenaan. Persoalannya ialah mengenai samada pelaksanaan kontrak tambahan:

(a) disifatkan sebagai suatu syarat atau terma yang dirundingkan, atau

(b) hanya suatu pengungkapan hasrat pihak-pihak itu mengenai cara bagaimana transaksi yang telah dipersetujui terlebih dahulu akan diformalisasikan.

Di dalam keadaan (a) itu, tidaklah wujud satu kontrak yang boleh dikuatkuasakan kerana syarat itu masih belum disempurnakan atau kerana undang-undang tidak mengiktiraf suatu kontrak untuk untuk memasuki suatu kontrak. Dalam keadaan (b) itu, sudah terbentuklah suatu kontrak yang mengikat dan rujukkan kepada suatu dokumen yang lebih formal bolehlah diabaikan. Kedudukan seperti ini, mengikut kes *Von Hatzfeldt-Wildenburg v. Alexander* itu, telah dimantapkan oleh otoriti-otoriti. Mahkamah Persekutuan telah merujuk kepada kes *Von Hatzfeldt-Wildenburg* itu di dalam, kes *Lim Keng Siong & Anor. v. Yeo Ah Tee* [1983] 2 MLJ 39, di muka surat 48. *("It appears to be well settled by the authorities that if the documents or letters relied as constituting a contract contemplates the execution of a further contract between the parties it is a question of construction whether the execution of the further contract is a condition or term of the bargain or whether it is a mere expression of the desire of the parties as to the manner in*

which the transaction already agreed to will in fact go through. In the former case, there is no enforceable contract because the condition is unfufflile d or because the law does not recognise a contract to enter into a contract. In the latter case, there is a binding contract and reference to the more formal document may be ignored." per Parker J)

Dibimbingi otoriti-otoriti tersebut di atas dan setelah diamati penghujahan-penghujahan Peguam-Peguam terpelajar, kami dapati bahawa penyata responden dengan tegasnya menjulang ketidakwujudan suatu kontrak di antara responden dan perayu. Surat tawaran di muka surat 96 Rekod Rayuan bukan sahaja bermula dengan perkataan-perkataan "subject to contract" tetapi juga menyebut di dalam perenggan duanya berkenaan syarat-syarat yang perlu dipatuhi sebelum termaktubnya sesuatu perjanjian. Kejalian perenggan 2 itu tidak dapat disangkal. Antara lainnya, kedua-dua pihak mestilah bersetuju dengan terma-terma perjanjian jualbeli yang formal dalam tempoh masa 30 hari dari tarikh penerimaan surat tawaran itu. Kasatmata dari pliding-pliding dan affidavit-affidavit, kedua-dua pihak masih belum bersetuju dengan terma-terma yang patut ada di dalam perjanjian jualbeli yang formal itu yang hanya boleh disempurnakan jika sekiranya kedua-dua pihak bersetuju dengan terma-terma yang terkandung di dalamnya.

Mengenai perkataan-perkataan "subject to contract", kes *Low Kar Yit & Ors. v. Mohamed Isa & Anor.* [1963] 29 MLJ 165, telah menegaskan bahawa apabila perkataan-perkataan "subject to contract" digunakan, Mahkamah-Mahkamah akan cenderong untuk memberi kesan kepada perkataan-perkataan itu kecuali terdapat keterangan-keterangan yang kuat yang menunjukkan sebaliknya. Hasilnya ialah bahawa sesuatu perjanjian yang dibuat tertakluk kepada kontrak adalah tidak mempunyai kesan undang-undang *('... when the actual phrase "subject to contract" is used, the courts tend to give effect to those words unless there is strong evidence to the contrary. The result is that the agreement which is made "subject to contract" is of no legal effect ..." per Gill J (as he then was)).* Mahkamah Agung, dalam kes *Air Hitam Tin Dredging (M) Bhd. lwn. Y.C. Chin Enterprises Sdn. Bhd.* [1994] 3 CLJ 133, dan di muka surat 141, menyatakan bahawa apabila sesuatu urusan itu dibuat tertakluk kepada kontrak maka pada umumnya perkataan-perkataan "tertakluk kepada kontrak" itu hendaklah ditafsirkan sebagai mempunyai pengertian yang pihak-pihak itu adalah masih di dalam peringkat perundingan dan tidak berhasrat untuk mengikatkan diri mereka kecuali dan sehingga suatu kontrak yang formal dibuat ("*... that when an arrangement is made "subject to contract", ... it will generally be construed to mean that the parties are still in a state of negotiation and do not intend to be bound unless and until a formal contract is exchanged ..."* per Edgar Joseph Jr. SCJ).

Selain dari hujah "tertakluk kepada kontrak" dan syarat-syarat dalam surat tawaran responden, surat perayu bertarikh 3 April 1993 (di muka surat 100 Rekod Rayuan) pula menyingkapkan bahawa penerimaan tawaran responden

itu adalah tertakluk kepada peruntukan-peruntukan lain dalam surat itu. Perenggan 6 surat itu menggunakan perkataan-perkataan "subject to the above, your client's offer is accepted". Terkandung di dalam "above" itu ialah, antara lainnya, perenggan 2.3 surat perayu itu yang telah dihuraikan dalam perenggan 5 penghakiman ini. Tanpa sebarang sabur limbur, ini memperkukuhkan lagi hujah responden mengenai ketiadaan kontrak antara perayu dan responden. Yang ada hanya perundingan antara mereka. Sekali gus, ini bererti bahawa penghakiman Pesuruhjaya Kehakiman adalah tepat bila beliau mengatakan tidak terdapatnya isu-isu yang boleh dibicarakan dalam kes ini. Kerana itu kami berpendapat bahawa Pesuruhjaya Kehakiman itu tidak melakukan apa-apa kesilapan dan justeru itu keputusan Yang Arif Pesuruhjaya Kehakiman, Mahkamah Tinggi Shah Alam, itu hendaklah dikekalkan.

Dilaporkan oleh W.A. Sharif